

### 第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会

平成26年3月26日

【大竹地価調査課企画調整官】 それでは、ただいまから第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を開催いたします。お忙しい中、ご出席をいただきまして大変ありがとうございます。

なお、本日、毛利土地・建設産業局長は、公務により急遽、ご欠席または遅れての出席の予定でございます。大変申し訳ありませんが、ご了承いただければと思います。

本日の委員の出席状況ですが、谷澤委員からご欠席との連絡をいただいております。

次に、お手元に配付しました資料の確認をさせていただきます。上から順に、資料1、委員名簿、資料2-1、不動産鑑定評価基準等の改正について、資料2-2、不動産鑑定評価基準等の改正について（概要）、横書きの資料でございます。資料2-3、不動産鑑定評価基準等の主要な改正箇所、横書きの資料でございます。資料3が前回部会における意見概要、資料4がパブリックコメント結果概要、資料5が今後の進め方について、資料6が連合会におけるヘルスケア施設評価に関する取組状況、横紙でございます。7が中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針（案）のポイント、横紙でございます。

それより後ろが参考資料となっております。参考資料1-1から1-2、それから、参考資料2、参考資料3-1、3-2、参考資料4となっております。

また、資料とは別途、机の上に、前回までの資料をとじ込みましたハードファイルと、不動産鑑定評価基準等と関係法令の紙ファイルを置いてございます。

以上でございますが、もし不備がございましたら、お申しつけください。よろしいでしょうか。

それでは、以降の議事運営につきまして、前川部会長にお願いいたします。

【前川部会長】 それでは、議事に入りたいと思います。本日の議事は、不動産鑑定評価基準等の見直しについてです。昨年6月の部会以降、事務局ワーキングでの議論やパブリックコメントの結果を踏まえた不動産鑑定評価基準等の改正案等につきましては、事務局から資料の説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

【高橋鑑定評価指導室長】 鑑定評価指導室長の高橋でございます。それでは、私からは、きょうは大部の資料となっておりますので、資料2-1から資料5を主に用いましてご説明をさせていただきます。

初めに、資料2-1をお開きいただきたいと思います。今般の不動産鑑定評価基準等の改正についての基本的考え方、背景からこれまでの検討の経緯などをまとめたペーパーでございます。

まず1枚目、今般の基本的な改正の考え方でございます。不動産鑑定評価基準と申しま

すものは、ご案内のとおりですが、昭和39年に初回のもので制定されて以来、本年度でちょうど50年に当たるわけでございます。この間、社会経済の変動に伴う不動産市場が大きく変動を遂げてきたということに伴いまして、昭和44年と平成2年、さらには、平成14年、平成19年と改正を積み重ねてまいりました。

最近の改正では、平成14年の改正におきまして、収益還元法の精緻化、価格概念の整理、市場分析の明確化等を加えたほか、平成19年の改正におきましては、不動産証券化の鑑定評価に際しまして、各論第3章と申します証券化の不動産に特化した規定を追加して充実を図ってきたところでございます。

今般の見直しでございますけれども、3ページ目をお開きいただきますと、これまでの検討の経緯をまとめております。今回の改正につきましては、本鑑定評価部会を2年ほど前に開始いたしました。当時の問題意識としましては、不動産市場の国際化や民間における多様な評価ニーズへの対応をさらに進める観点から、基準等の課題の洗い出し及び見直しの方向性の検討を開始するということが合意された後、検討を積み重ねてきたところでございます。

この間、実務家を中心とした検討グループとして、本部会から鑑定士資格をお持ちの方にお集まりいただいた検討グループを何回か開催させていただきました。また、事務局ワーキングチームと申しますものを設置いたしまして、非常に多数の回数にわたりまして検討を積み重ねてまいりました。

そして前回の部会でございますが、昨年6月に不動産鑑定評価基準等の改正の骨子についておおむねご了承いただき、その後、事務局ワーキングチーム等におきまして、その骨子を踏まえた基準の成文化を図るとともに、昨年12月から1カ月ほど、改正案の原案につきましてパブリックコメントの手続きを行ってまいったところでございます。

そして、本日、パブリックコメントの結果などを踏まえまして不動産鑑定評価基準の改正案について取まとまりましたので、事務局からご提示を申し上げるところでございます。

時点が少し前になりますけれども、資料3をごらんください。前回6月の鑑定評価部会の際にいただいた意見の概要を取りまとめております。まずいただいた内容を幾つかご紹介いたしますと、総論の関係では、鑑定評価書の間接的利用者を含めて利用者の保護がなされるように考慮する必要があるということです。特に今般の改正におきましては、スコープ・オブ・ワークの考え方等を取り入れることによりまして、手順を合理化する、あるいは簡素化するという内容が盛り込まれたことに伴い、そうした場合において、鑑定評価の直接・間接の利用者を含めて適切な鑑定評価の品質を確保していくべきではないかといったご意見をいただいております。

それから、2つ目の丸ですが、今般の基準の改正の政策的な意義や必要性につきまして、当時の不動産特定共同事業法の改正との関係や、昨今検討が進められております中古住宅流通市場の活性化などの国交省の他の動き等も含めて、今般の基準の位置づけを明確化すべきではないかという意見をいただいております。

それから、4ポツ目でございます。会計学のご専門の先生方からは、やはり会計学の用語と鑑定用語とが異なるケースがあるということから、相互の用語を間違いのないように研修等で教育することが重要ではないかというご指摘もいただいております。

それから、重複いたしますけれども、スコープ・オブ・ワークの関係でございます。この概念の導入に当たっては、鑑定士がみずからの専門でない分野の知見を評価に取り込んでいく努力を放棄することが起きないように注意すべきでないかというご意見。

あるいは、一番下のところですが、継続賃料の評価に関する規定の見直し関係では、客観的な事情変更のほかになぜ諸般の事情を勘案する必要があるのかといった理由などを十分整理すべきというご意見をいただいております。

こうした意見を踏まえまして、今般、改正案を取りまとめたわけですが、以降、改正の内容につきましては資料2-2及び資料2-3を用いましてご説明をさせていただきます。

初めに、資料2-2の1ページ目をお開きいただきたいと存じます。こちらのページが今般の鑑定評価基準改正の概要を取りまとめたものでございます。中ほどに、鑑定評価を取りまく課題として3つほど柱立てをさせていただいております。前回の鑑定評価部会では、不動産市場の国際化の進展と多様な評価ニーズへの対応という2本立てだったものを、今般、政策的課題への対応という観点を明確化する観点から、ストック型社会の進展と、証券化対象不動産の多様化という観点から、ややシャープに打ち出すという方向で取りまとめを行っております。

まず1つ目の、一番左側ですが、不動産市場の国際化への対応ということです。下の四角囲いを見ていただきますと、2つほど改正ポイントがございます。1つ目は、依頼ニーズに応じた合理的な評価を可能にするという観点から、スコープ・オブ・ワークの概念の導入を図るということ。それから、国際的にもわかりやすい価格表示にするという観点からは、価格概念に関するI V Sとの整合性の向上を図っております。

ここで相前後して恐縮ですが、資料2-3が今般の基準の改正案の主要な箇所を抜粋したものでございます。1ページ目が、スコープ・オブ・ワークの概念の導入についての改正部分を抜粋したものです。まずこの概念の導入に当たりまして、土壌汚染等の特定の価格形成要因について、不動産鑑定士の実施する調査を合理的な範囲で可能とする調査範囲等条件を導入するということとしております。

まず①としまして、調査範囲等条件の創設という部分です。不動産鑑定士の通常の調査の範囲では、対象不動産の価格への影響の程度を判断するための事実の確認が困難な特定の価格形成要因が存する場合に、当該価格形成要因について調査の範囲に係る条件、これを調査範囲等条件と定義しまして、それを設定することができるとしております。

この特定の価格形成要因の例示でございますが、下の②のところでは幾つか例示を挙げております。例えば土壌汚染等の有無及びその状態、あるいは建物に関する有害な物質、これはアスベストなどでございますけれども、その使用の有無及びその状態や、埋蔵文化財

及び地下埋設物の有無並びにその状態ということなど、およそ不動産鑑定士が現地で目視したり、あるいは公的な資料を確認した範囲では十分に把握することができないケースがあるということに鑑みまして、そうした場合には依頼者との合意に基づきまして調査の範囲を限定していくという条件を付加することを可能とするものでございます。

ただし、前回部会でもご指摘をいただいておりますけれども、鑑定評価の利用者の保護を図っていかなければならないという観点から、ある程度限定的にこの概念を適用するとしておりまして、③で、利用者の利益を害するおそれがないと判断する場合の例示としまして、(ア)から(オ)まで掲げてございます。

例えば(ア)で、依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定または考慮した結果に基づき、鑑定評価の利用者が価格判断についてのスキルや不動産に関する専門的な知見を持っているということが前提でございまして、不動産の価格形成に係る影響の判断をみずから行う場合。それから、(イ)としまして、不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取り扱いが約定される場合ということで、例えば瑕疵担保特約などが付加されている場合が考えられるところです。それから、(ウ)としまして担保権者、これは金融機関において一般的に見られるところですが、取り扱いについての指針を有している場合や、あるいは(エ)で、ある要因が存した場合に保険等で担保される場合とありますが、こうした場合には、調査範囲等を限定する条件を導入していかうというものでございます。

続きまして、2ページ目、不動産市場の国際化への対応の2つ目の論点としまして、価格概念に関するIVSとの整合性の向上という観点からは、まず特定価格の見直しを図ったというものがございまして、特定価格といたしまして、現行の鑑定評価基準では3つほど例示を掲げております。なかんずく不動産証券化についての価格表示がこれまで特定価格ということに統一されていたわけでもございまして、今般の改正案におきましては、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的のもとで、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市場概念のもとにおいて形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合における不動産の経済価値を適正に表示する価格ということに改めるというものでございます。

これによりまして、証券化対象不動産につきまして、正常価格と同一の市場概念のもとにおいて形成されるであろう市場価値と乖離がない場合、すなわち、不動産の運用方法が最有効使用であるという場合には、正常価格、これは国際評価基準IVSのマーケットバリュに該当するものですが、このマーケットバリュとして表示をしていかうということで、国際的な価格表示の整合性を図っていくというものでございます。

ただし、この場合でも、前回の部会でもご指摘をいただいておりますけれども、投資家等が開示される不動産の運用方法が、例えばのケースですが、高度利用可能な市街地において一時利用の時間貸し駐車場として利用されているといったようなケースも証券化のスキームが利用されることが考えられますけれども、高度利用したほうが最有効使用である

と認められる場合には、現状の使用方法に基づく価格を特定価格として表示をしていくということによりまして、引き続き、投資家保護という観点からは十分配慮をしていくということは変わりがございます。

それから、資料2-2の1ページ目に戻っていただきまして、真ん中の四角囲いの中がございます。ストック型社会への進展への対応ということで、これに対応した見直しの項目が3つほど掲げてございます。1つ目が、建物用途に応じた価格形成要因の明確化という観点から、建物に係る価格形成要因の充実を図っていくということ。2つ目といたしまして、原価法による既存建物評価の精緻化という観点から、原価法による所要の規定の見直しを図ったということ。3つ目といたしまして、既存建物のリニューアル後を前提とした評価を可能にするという観点から、対象確定条件に未竣工建物等鑑定評価の位置づけを導入したということがございます。

同じ資料の4ページ目をお開きいただきますと、今般のストック型社会の進展への対応の背景としまして、不動産証券化の進展や企業会計における時価評価の拡大によりまして、従前、土地の評価が中心だったものが、土地・建物一体の複合不動産として評価するニーズが増加してきているということがございます。こうしたことから、建物部分についてより精緻に不動産鑑定士が見ていく必要があるのではないかという指摘がなされました。

また、2つ目の丸ですけれども、優良な不動産ストックの形成を図っていく上で、先ほど少し申し上げましたけれども、民間資金を活用して良質な不動産ストックの形成を図っていくための法制度の整備といたしまして、下のポンチ絵でもございますけれども、不動産特定共同事業法の改正が昨年度行われたということがございます。

それから、中古住宅市場の活性化・拡大に向けまして、中古住宅の建物評価や中古住宅関連の金融商品のあり方についての検討が進められているところでございます。下のグラフにもございますけれども、我が国の中古住宅市場を見ますと、まだまだ中古住宅の流通が少ないということがあり、現在これを拡大する取り組みが各方面でなされているということがございます。これらを踏まえまして、建物の耐震化や老朽不動産の再生など、リフォーム等による質を向上させた建物についての評価など既存建物に対する評価ニーズが発生しているということに対応したものでございます。

この論点についての対応する改正部分でございますが、相前後して恐縮です、資料2-3の3ページ目、4ページ目をお開きいただきたいと思います。3ページをお開きいただきますと、まず建物に係る価格形成要因の充実という観点から、建物に関する個別的要因について大幅に拡充を図りました。

下の四角囲いの中の左肩をごらんいただきますと、まず建物の各用途に共通する個別的要因といたしまして、昨今の防災意識の高まりや、省エネルギーへの関心の高まり等を踏まえまして、例えば①のところ、自家発電装置の導入の状況、省エネルギー対策の状況などについて新たに不動産鑑定士が調査するべき項目として列挙したというものがございます。それから、②の部分でも、耐震診断の結果などについて見ていくということを加え

ております。なお、⑤につきまして、主に建物の遵法性が注目されているという背景から、公法上及び私法上の規制、制約等についても加えているところでございます。

続きまして、右肩の四角囲いを見ていただきますと、建物の用途ごとに特に留意すべき個別的要因といたしまして、典型的な4つの用途に分けてそれぞれ着目すべき価格形成要因を新たに整理しております。住宅や事務所ビルにつきましては、これまでもある程度対応してきているということがございますが、例えば③の商業施設、これは大規模なショッピングセンター等を念頭に置いたものですが、商業施設の建物を評価する際の留意点とか、あるいは④の物流施設ですね。昨今では非常に大規模な物流施設が証券化される例が増えておりますけれども、こうした物流施設などを評価する際に着目すべきポイントなどを新たに列挙させていただいております。

続きまして、4ページ目、ストック型社会の進展への対応の2つ目の論点としまして、原価法に係る規定の見直しがございます。そもそも原価法と申しますものは2つのステップから成っております。まず、再調達原価を求めると。この再調達原価と申しますものは、対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額と定義づけされておりますけれども、この再調達原価を求めた上で原価修正の方法を適用していくという流れとなっております。

今般、それぞれの観点について着眼点を加えているところです。まず、再調達原価の把握の仕方でございます。その際の留意点としまして、建物の増改築、修繕、模様替え等は、その内容を踏まえ、再調達原価の査定に適切に反映されなければならないということを新たに加えております。これは建物のリフォーム、リニューアル等によりまして価値の回復が図られるというケースがあることや、場合によってはバリューアップがなされるケースも考えられますので、そうしたものを再調達原価の査定に適切に反映すべきということを新たに書き加えております。

続きまして、(2)の減価修正のプロセスでございます。これまでは耐用年数に基づく方法については特に定義がなく、実務では耐用年数の査定におきまして、ややもすると機械的に20年なり30年で価値が減じてゼロに近づくような評価がなされるというケースもままあったということに鑑みまして、今回、耐用年数に基づく方法の定義づけについて明確化を図ったということがございます。

それから、下の3つ目の四角囲いの中ですが、耐用年数に基づく方法についての留意事項を新設させていただいたということです。耐用年数に基づく方法及び観察減価法を適用する場合には、対象不動産が有する市場性を踏まえて、特に建物の増改築、修繕、模様替え等の実施が、耐用年数の延伸や、あるいは減価の程度等に与える影響について留意しなければならない旨を加えさせていただきました。これも繰り返しになりますが、リフォームがなされた場合やバリューアップがなされた場合については建物の耐用年数が延伸するということがございますし、また、部位によりましては経過年数が短縮するというケースも考えられますので、そうしたことを適切にこの評価に織り込んでいくべきという

ことを加えさせていただいております。

それから、めくっていただいて、5 ページ目におきましては、観察減価法と申しまして、直接的に不動産鑑定士が減価額を査定する方法が別途ございますけれども、このプロセスにおきましても、下線の部分ですが、対象不動産に係る個別的要因の分析結果を踏まえて、市場性をよく観察した上で適用すべしということを加えさせていただきました。

続きまして、6 ページ目に移っていただきますと、ストック型社会の進展への対応の3 つ目の論点としまして、対象確定条件に未竣工建物等の鑑定評価を行う場合の条件を新設させていただきました。こちらについては先ほど申し上げましたけれども、既存建物のリフォームやリニューアルを前提とする評価に対応していこうというものでございます。これまでは竣工前の状態ですと鑑定評価としては対応が困難であったというものを、一定の場合に鑑定評価として対応可能とするものでございます。

まず①で未竣工建物等鑑定評価の定義づけを行った上で、ただし、未竣工段階の建物となりますと、竣工までの不確実性がかなり高いという要素がございますので、一定の要件を満たした場合にのみ可能にするという建て付けとしております。

②といたしまして、対象確定条件を設定するに当たりましては、依頼目的に照らして、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないかどうかの観点から当該条件設定の妥当性を確認しなければならないという旨の規定を加えた上で、特に③、未竣工建物等鑑定評価を行う場合の条件の整備ということで、この条件の下での評価を行うことができる場合としては、価格時点において想定される竣工後の不動産に係る物的確認を行うために必要な設計図書等及び権利の態様の確認を行うための請負契約書等を収集しなければならないということとしており、不動産が確実に竣工するという確証が持てる場合に限ってこの条件の下での評価ができるということとしております。加えて、当然のことですが、法令上必要な許認可等が取得されている場合、また、発注者の資金調達能力の観点からも工事完了の実現性が高いが判断されなければならないということとしており、要件としてはかなり厳しく適用される場合を限定しております。

続きまして、資料2-2の1 ページ目に戻っていただきまして、証券化対象不動産の多様化への対応という3 つ目の柱立てでございます。今般、不動産証券化等の対応につきましては、特に証券化対象不動産の種類拡大に対応した適切な評価を確保していくという観点から、事業用不動産に係る規定の充実。この事業用不動産という用語も会計学での用語とは若干異なるかもわかりませんが、いわゆるオペレーショナルアセットと呼ばれているものでございます。この事業用不動産に係る特殊性を踏まえまして、その収益性を適切に把握して評価する方法や留意点等の規定を新設したというものでございます。

ここで、同じ資料の6 ページ目をお開きいただきたいと存じます。資料2-2の6 ページ目ですが、証券化対象不動産の多様化をお示したものです。従前の我が国のJ-REIT等におきましては、オフィスや賃貸マンション等の典型的な不動産が多かったという傾向がございますけれども、下の四角囲いの中のUS-REITの事例などを見ますよう

に、事業性が高いもの、ヘルスケア施設や、ホテル・リゾート施設、産業施設等のオペレーショナルアセットと呼ばれているものを含めて証券化が進んでいるという傾向が見られるのに加えまして、我が国でも昨年6月に閣議決定された日本再興戦略や、今年1月に閣議決定されました産業競争力の強化に関する実行計画におきまして、ヘルスケアREITの創設に向けた環境整備が求められているということがございます。こうした中で、一番下の四角囲いにありますけれども、事業用不動産の特性を踏まえた評価のための規定が鑑定評価基準ではこれまで不十分であったということがあります。

次のページ、一番最後のページをお開きいただきますと、やや細かくなりますが、下の四角囲いの中で、ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合の例を掲げてございます。そもそも事業用不動産については、物件ごとの収益性のばらつきが大きいという特性や、賃貸市場が通常の用途と比べて成熟していないということ、あるいは適正な賃料水準の把握が難しいという観点がありますことから、事業採算性の検証や、それを踏まえた市場性の検討が不可欠という要素があるわけです。

このホテルの賃貸を想定した評価を行う場合の例のように、売上高から不動産の評価に必要な支払い賃料等相当額を求めていく、こうした過程がこれまで鑑定評価基準上は不十分であったということがあろうかと思えます。細かい説明は省略させていただきますけれども、このホテルの賃貸を想定した事例ですと、売上高から、中ほどにございます営業総利益、GOPと呼ばれるものを算定した上で、さらに不動産に帰属する部分の収益、これを支払い賃料等相当額と呼んでおりますけれども、これを求めていくことによりまして初めて通常の賃貸不動産の評価と同じ目線で評価ができるという特性があるわけでございます。

これに対応いたしました改正部分としましては、資料2-3の7ページから8ページ目にかけて記載がございまして、7ページでは、事業用不動産に係る規定の充実という観点から、まず(1)で事業用不動産の定義づけをさせていただいた上で、(ア)から(エ)まで事業用不動産に該当する例示を掲げております。

(2)におきましては、事業用不動産の特性を規定させていただいたということです。まず(ア)といたしまして、運営形態の多様性という観点から、事業用不動産の運営形態が、オーナーが直営で事業を行っているケース、オーナーが所有しつつも外部に運営が委託されている場合、あるいは不動産ごと賃貸されている場合など多種多様でございまして、こうした運営形態の違いによりまして純収益の把握の仕方が異なるという特性があるということを明記いたしました。

加えて、(イ)におきまして、事業用不動産に係る収益性の分析という観点から、そもそも事業用不動産と申しますのは、一般的な賃貸用不動産と比べまして、経済動向や、競合不動産の影響を非常に大きく受けるという観点から、収益のボラティリティーが高いという特性があるということに鑑みまして、特に収益性の分析を行うに当たりましては、事業経営に影響を及ぼす社会経済情勢を細かく見ていくこと、代替、競争関係にある不動産

と比べた競争力の程度を細かく見ていくということの中長期的な観点から行うということの規定させていただきました。

それから、8ページ目でございます。具体的な評価方法としまして、まず①としまして、収益還元法の適用における総収益の把握等の留意点ですが、これは先ほど図で見ていただきました、売上高からG O Pを介して賃料相当額を求めるという方法を記載したものでございます。

それから、②としまして、事業用不動産に係る総収益の把握における留意点としまして、繰り返しになりますけれども、事業用不動産については、その利用方法において個別性が高いということ、賃貸市場が成熟していないということがございますので、その事業採算性の観点から適正な賃料水準を把握する必要があるとした上で、3段落目でございますが、これらの場合においては将来における事業経営の動向の中長期的な観点から分析し、当該賃料等が相当の期間安定的に収受可能な水準にあるかについて検討する必要があるという内容を加えております。以上が、事業用不動産の改正点でございます。

なお、同じ資料の9ページでございますが、その他の論点といたしまして、まず定期借地権に係る鑑定評価を行う際の規定の整備を図ったというものがございます。定期借地権につきましても、ご案内のとおり、平成4年に制度が創設されて以来、平成20年には事業用定期借地権につきましても、契約期間の上限期間が20年から50年に延伸されたということに伴いまして、不動産市場におきましても、定期借地権を権原といたしました複合不動産、すなわち土地・建物一体の不動産の評価や、あるいは、底地と呼んでおりますけれども、底地の証券化・流動化などが見られる中で、定期借地権が付着した土地自体の評価が求められる傾向がございます。そうしたことを踏まえた規定の充実化ということですが、

まず①としまして、定期借地権固有の価格形成要因の明確化を図ったということがございます。定期借地権に関しては、当然のことながら契約期間の有期性があるということ、定期借地権の契約期間満了時の建物等の取り扱いについて留意しなければならないということを加えております。

なお、派生的な論点ではありますが、②としまして、定期借地権に係る土地を新規に賃貸借する際の地代を求める際の手法としまして、賃貸事業収益から収益分析を行った上で地代を求めていくという、賃貸事業分析法を新たに新設しております。

続きまして、同じ資料の10ページ目、その他の論点の2つ目でございますが、継続賃料の評価に係る規定の見直しを図っております。継続賃料の評価に関する鑑定評価基準につきましては平成2年の基準改正以来特に変化がなく、基本的なフレーム自体は昭和40年代から変更がなかったという実態がございます。この間、平成15年以降に最高裁判所におきまして8本の継続賃料に係る判決があったということ踏まえまして、判決の動向によりますと、相当賃料を判断するための枠組みがある程度明確になってきたということがございます。加えて、別途、法曹実務家等を交えた2カ年にわたる検討会を実施してまいりまして、これらの内容をまとめたというものでございます。

簡単にご説明させていただきますと、①でございますが、継続賃料を求める場合の一般の留意事項の新設を図ったということでございます。これは前回野村先生からもご指摘をいただいておりますけれども、そもそも諸般の事情を考慮する際にその考慮する際の意義や位置づけについて整理すべきではないかということについて、このように整理をさせていただきます。

継続賃料の鑑定評価については、まず時点の明確化を図るということ。直近合意時点の明確化を図った上で、3行目以降ですが、公租公課、土地及び建物価格、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等における宅地の賃料または同一需給圏内の代替競争不動産の賃料水準の変動、これらは事情変更にあたるわけですが、このほか、賃貸借等の契約の経緯、賃料改定の経緯及び契約内容を総合的に勘案しというところ、これが諸般の事情に該当するものでございます。このように整理させていただいた上で、隣の③のところでございますが、継続賃料を求める際の価格形成要因を（1）から（5）まで例示として新設させていただいたことがございます。以上が、今般の改正の主なポイントでございます。

この改正の原案につきまして、先ほど申し上げましたけれども、昨年12月20日から1カ月ほどパブリックコメントの手续に付しました。その結果を、資料4の1枚紙がございますが、簡単にご紹介いたします。

計20名の方から計60件のご意見をいただいております。大きく分けまして、まず1つ目が鑑定評価の条件関係です。今般、スコープ・オブ・ワークや未竣工建物等鑑定評価を行うに当たっての要件を細かく規定させていただいております。先ほどご説明させていただきましたけれども、かなり詳細に及ぶ内容となっております。これについての実務上での取り扱いについてのご質問、ご意見などをいただいております。これにつきましては、これまでの鑑定評価でも条件をつけることはありますけれども、特段、不動産鑑定士が過重な負担を負うということがないということには変わりはありません。参考資料2で細かく1件ずつ各コメントについての回答内容、コメント内容を取りまとめさせていただいておりますけれども、客観的には丁寧にコメントバックをさせていただくことで、実務上の理解を図っていきたいと考えております。

なお、資料4に戻っていただきますと、加えて主なところだけご説明いたしますと、中ほどより少し下の価格の種類につきまして、証券化対象不動産の価格について変更があるということに伴ってそもそも評価の内容自体が変わるのかというようなご質問やご指摘をいただいております。この対応としましては、評価の内容自体は何ら変わることがなく、これまでどおり不動産の運用方法を所与とした投資採算性の観点から価格判断を行っていくということには基本的には変わりはないということでございます。

それから、一番下の四角囲い、原価法の精緻化についても、テクニカルな部分でのご意見、ご質問を幾つかいただいております。一番下の丸で中古住宅の評価に関連して、原価法はともかくですが、原価法以外の手法についても価格形成要因などについて反映すべき

ではないかというご意見をいただいております。これについては、後ほどご説明いたしますけれども、来年度以降、原価法のより精緻な実務上の対応等について検討を加えさせていただくと同時に、他の手法についてもどのように行うべきかという検討を幅広くさせていただきます予定です。

それから、裏面になりますけれども、中ほどで継続賃料評価についてのご意見。この継続賃料評価の依頼が実務上でも遭遇する機会が多いという観点から、かなり多数のご質問、ご意見をいただいております。基本的には先ほどご説明申し上げたような内容で対応可能かと思っておりますので、研修会等を今後実施すると思っておりますが、そういった場を利用して、実務界及び鑑定評価の利用者の理解を深めていく取り組みをさせていただければと考えております。

なお、本日は非常に大部の資料になっておりますけれども、新旧対照表といたしまして資料1-1から資料1-2までを加えさせていただいているということと、それから、今般、鑑定評価基準が改正となりますと、鑑定評価基準ではカバーできない価格等調査に関する業務があるのですが、そうした業務を律する価格等調査ガイドラインが別途ございます。参考資料3-1、3-2でつけておりますけれども、形式的に影響がある部分については、当該ガイドラインについても改正鑑定評価基準と同時に改正の上、施行させていただくということを予定させていただいております。本日は、時間の関係上、細かい説明は割愛させていただきます。

長くなりましたが、事務局からは以上でございます。

**【前川部会長】** ありがとうございます。それでは、今説明していただいた内容について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。はい、白田委員。

**【白田委員】** ご説明ありがとうございます。確認というか、よく内容を理解できないものですから、再度少しご説明をいただければと思います。

簡単なものでいきますと、資料2-2の一番最後の7ページでございます。事業用不動産に係る規定の充実というところの下に説明の絵が描いてございます。それは多分、資料2-3のほうの10ページあたり、継続賃料の評価に係る規定の見直しと関わる部分だと思われまして。それで、この下の絵のところ、ホテルの賃貸を想定した評価を行う場合という説明の絵が描かれていると思うのですが、これがよく把握できないので、もう少しわかるようにご説明いただければと思います。

一番左は、売上高から従来は売上原価を引いて、売上総利益といたしましたよと。その次は、売上原価から販売費・一般管理費を引いて、営業利益をといたしますよと、ここまではよろしいですか。

**【前川部会長】** はい。

**【白田委員】** 普通、売上高から売上原価を引くと売上総利益になりますので、売上総利益から販売費・一般管理費を引くと営業利益になるよと。そこまではよろしいんですが、一番右のところ、売上原価から固定性支出以外の経費を控除してG O Pを出している。そ

の売上総利益の明細がこういうふうブレークダウンできるよというふう書かれているように見えるのですが、それは正しいでしょうか。そこまではよろしいですか。

【前川部会長】 はい。

【白田委員】 そうしますと、わからないのは、一番下の支払い賃料等相当額というのがこの評価の見直しの規定に係る部分だと思うんですが、これ、支払い賃料で正しいのですか。受け取りではなく、経費ということですか。

【前川部会長】 支払いですよ。

【白田委員】 支払ったということですか。

【前川部会長】 支払うことができ得るという意味だと思います。

【村木委員】 よろしいですか。

【前川部会長】 はい。

【村木委員】 支払いかどうかというのは、要するに、言葉の使い方の問題です。ホテル事業者の支払い可能賃料というふうにお考えいただけたいと思います。支払い可能賃料というのは、売り上げから、不動産経費以外の営業経費を差し引いた後の営業利益を出し、そこからホテル経営者が受け取るべき適正な利益、リザーブ、リスクバッファをそれぞれ差し引いた上で、ホテル事業者が土地・建物の所有者に対して支払える可能賃料を出します。ということは、事業者にとってみれば支払い賃料ですが、土地・建物の所有者からすると、これは受け取り賃料になります。

【白田委員】 今のご説明ではよくわかりませんでした。英語でいうとディストリビューションというところに当たると思います。まずこの構図がよくわからないのは、売上原価から一般販管費を引いて総利益になり、総利益の構造の中にディストリビューションが入っているという構造がよくわかりません。つまり、例えば売上原価の中に、場合によってはコストのようなものを原価に含める場合も確かにあります。例えば自動車メーカーでも、人件費は必ずしも販管費に入れている訳でなく、工場の稼働と連動するものについては原価に含めるという考え方が一般的です。本社に勤めている人だけを一般販管費に入れるという考え方があります。つまり、原価が別にあって、そして、販管費を除いて、その後ディストリビューション部分があるとすると、やはり売上総利益ではなくてネットの利益からディストリビューションが計算されるというのが普通の計算式ではないかと思うんですが。

【村木委員】 ここでのGOPといいますのはホテルの用語でして、要するに、営業経費の中に、土地・建物に係る費用、いわゆるオフィスなんかで評価のときに出てくる土地・建物に係る管理費などは含めないで、営業総利益（Gross Operating Profit）を出しているのです。その後、いろいろホテル事業者をしてのリザーブとかマネジメントフィー、リスクバッファ、マネジメントの利益をとった上で、土地・建物に払える支払い可能賃料として出していますので、一般の、多分事業一体として見たときの一般事業会社の工場とかそういうものとはちょっと見方が違うのだと理解しております。

ここで考えている事業は、例えばこのホテルしか持っていないホテル会社があって、ホテルを事業としてやっている事業者と、土地・建物の所有者が異なると想定します。実際にそういう場合もあると思います。だから、土地・建物の所有者はあくまでも土地・建物の所有者でありまして、事業者はいわゆるテナントであると頭の切り分けをしています。

【白田委員】 ご説明は大変よくわかっております。そういうホテルオペレーションのシステムも非常によくわかった上で伺っています。日本ではあまりないかと思いますが、欧米には非常に多いシステムなので、よくよくわかった上でお訪ねしているのです。この絵では、原価のところまでディストリビューションが含まれているんですが、これはディストリビューションという意味では、利益からディストリビューションは払われるものではないかと考えているということです。

ディストリビューションというのは、ホテルオペレーションをやっている会社が、例えばアメリカでいえばタックスとかさまざまな共有のお金を引きまして、おっしゃったようなホテル事業に係るお金を引いて残ったところからディストリビューションを計算するのですけれども、それはやはり原価からディストリビューションをしているというのだと、先ほど言ったように元の原価のほうに入っているはずだし、今のようなご説明でしたら、やっぱりこれは営業利益、ネットの利益からディストリビューションを支払っているという構造ではないかと思うんです。

この絵が、サイズが同じなのでちょっとよくわからないんですけれども、そうではないのでしょうか。これは売上総利益に入っているというふうに見えるんですけれども。下も売上総利益に入っていないながら、上にも売上原価という言葉がありますので。

【村木委員】 すみません、多分絵の描き方が分かりにくいのだと思います。実は支払い賃料相当額の右のところ、土地建物所有者としての維持管理費、修繕費どの経費があり、これを支払賃料相当額（＝土地建物所有者の総収入）から引いたものが、土地建物の所有者が受け取る純収益と言うことになります。この絵は支払い可能賃料相当を出すところまでしか出してないから、分かりにくいのだと思います。

【白田委員】 そうすると、このオペレーション事業者としては、ディストリビューションした後でさらに何か引かれていくということなんでしょうか。

どちらを優先するかというのは非常に微妙な問題だと思いますけれども。

そうすると、場合によっては高目になり、このところからさらに引かなければいけない、不動産をオペレーションするに関わる費用がさらに別途あって、ディストリビューション費用は仮にであっても計算して、引いた後からそういうものを引くと、結果的にネガティブになってしまうとかいうこともあるわけで。

【巻島委員】 あります。

【白田委員】 しかし、計算上はそういうものを引かないところで分配額が想定されるということですか。

【巻島委員】　そうですね。私も外資のホテルを東京に誘致した経験があります。そのときに、まずマネジメントコントラクトで、このような考え方を示されました。ホテルオペレーターがいろいろ引いた後に残った利益をオーナーに渡す方式です。そうすると、もらったオーナーは、ここから減価償却とかを引いていかなければいけないんですね。大体ネガティブになってしまうんです。それで、マネジメントコントラクトではなく、リースで定期借家契約55年にこだわって交渉をやった経験があるんです。

それで、そのときの経験を今思い出しながらお話聞いていたんですが、オペレーターからは、この右側の2つの棒のこの決算内容しか出てこないです。左側の3つの箱は結果的に後でわかるんであって、ホテルの国際的な会計の基準があって、彼らは開示するときにそれに従って出てきますから、ここの最後の支払い賃料等相当額と書かれているところが大変厚目に出てきて惑わされるんですけども、そういう経験をいたしました。

【白田委員】　今のお話は、事業者側と、それから、受け取り側、両方まざってご説明されたように聞こえております。

【巻島委員】　オーナーと……。

【白田委員】　そうです。オーナーがオーナーのほうの決算でディプリシエーションを引くとか、ネガティブになる事は当然のことなんです。先ほどのご説明では、事業主側のほうがさらにこれを分配した後でまた費用が引かれるんだというふうに。受け取った側が受け取った側の決算で、これを受け取ってから、不動産について減価償却を引いて、自分の経費を引いて、ネガティブになる、それは受け取る側の話であって、こちらは事業者側のほうなので、事業者側から、この事業者が持っている不動産のディスクリビューションという計算の方式を言っているのか。今のご説明は、あくまで受け取る側の個別の評価として計算をしているということなんでしょうか。

【巻島委員】　オーナーの投資価値ですね。

【村木委員】　ホテルの価値ですから、土地・建物の価値を計算する過程をここに示しているわけで、ホテル所有者の事業収益というか総収入がこの支払い賃料相当額になると。そこからまた計算が始まるという。

【白田委員】　わかりました。ということは、これの計算はホテルを運用している側の評価ではなくて、あくまでそこに投資している投資家側の推定収入額の計算をこういうふうに行っているということなんですね。

【村木委員】　そうですね。

【白田委員】　わかりました。ちょっとこれ、絵の描き方が。特に販管費が入ったりしているのです。

【前川部会長】　これ、先ほどの、売り上げがもっと下に伸びるといふんじゃなくて、これは一般販管費がGOPの中に入るんですよ。減価償却費とか、本来支払い相当賃料の中で分配されるべきものが一般の会計では販管費のほうに入っているから、それをまずGOPとやるときには、配分されるべきものはGOPの中に入っているということですよ。

【白田委員】 はい、わかりました。それでわかりました。つまり、やっぱりここの中の営業利益のリザルトから分配されるというか計算するという意味ですね。

【前川部会長】 そうですね。

【白田委員】 わかりました。

【前川部会長】 ほかにあるでしょうか。はい、中城さん。

【中城委員】 後で報告があるようですので、そのときに言及があるのであればその場に譲っていただいて結構でございますけれども、資料2-3でございます。①の中ほど、(2)の①の耐用年数に基づく方法ということで書いてございまして、経過年数と経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎としてとる。引き続いて、経済的残存耐用年数については改めて定義があります。つまり、経過年数については何ら改めての説明がないのでありますが、きょう後で報告される「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針のポイント」の5ページでは、何カ所かありますけれども、実際の築年数より短縮した年数を評価上の経過年数とするというふうなことで、経過年数そのものも実態に合わせて把握していくというふうなことになっております。ご説明いただいた2-3のほうの資料では、そこまでこの経過年数について許容しているのか、それは想定していないのかというようなことについて現時点でもし見解がありましたら、確認をしたいと思えます。

【高橋鑑定評価指導室長】 では、事務局より補足をさせていただきます。今ご指摘の資料2-3の4ページ目でございますけれども、今般、耐用年数に基づく方法ということで、1段落目の「耐用年数に基づく方法は」というくだりですが、「経過年数及び経済的残存耐用年数の和として把握される耐用年数を基礎として」とあります。ここで経過年数と置かせていただいておりますので、場合によっては経過年数が短縮するケースというのも当然ここでは想定し得るということでございます。ただし、鑑定評価の実務がこれをもとにどのように運用をしていくかということについては、さらなる実務での検討なり定着化なりが必要かと思えます。

今般の改正の趣旨といたしましては、機械的に鑑定士が耐用年数を設定することがないようにということに主眼を置かせていただいておりますので、今後、先生ご指摘のような、後ほどご説明があるかと思いますが、経過年数や耐用年数をどのように評価上見ていくかについては、より実務レベルでの深掘りした検討を私どもでは進めていくという予定としております。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。ほかにご意見お願いいたします。

【巻島委員】 スコープ・オブ・ワークについて質問をさせていただきます。2-3の1ページで、鑑定評価書の利用者の利益を害するおそれがないと判断される場合の例示というところですか。最近、不動産価格が上がり始めているところがあるということで気になっているところもあるんですけども、鑑定評価の信頼性の向上というときに、誰からの信頼性を向上させるためなのかと考えると、証券化不動産の鑑定の場合では、投資家から

の信頼の確保ということになります。

そうすると、エクイティの投資家と、レンダーというかデッドの投資家と2種類ありますが、エクイティの投資家の場合は、例えば不動産を取得するときの鑑定評価については、どちらかという、現状の市場価格、取引事例を重視した評価手法にしてほしい。それから、保有期間中は継続性の観点から、今度はDCF法で少し将来の賃貸市場、賃料相場についてのシナリオを厳しく見て価格を出してくださいとか、あるいは売却時であれば、やっぱり取引事例を重視してくれと、投資家はこういう観点で評価してほしいということを鑑定士さんに言うこともあるだろうと思います。それから、デッドの投資家であれば、ノンリコースローンを出すときに、将来の賃貸市場のシナリオについてさらにより厳しく見てほしいという要請をと思う。

それで、そういう注文は、ここで言っているスコープ・オブ・ワークの概念に入ってくるのか、いや、これは鑑定評価書としては起こせなくて価格等調査になってしまうんだよというのか、その辺について教えていただきたい。

【前川部会長】 よろしいですか。

【高橋鑑定評価指導室長】 ご指摘のスコープ・オブ・ワークの概念の導入につきましては、先ほどご説明させていただいた資料2-3の1ページ目にございますとおり、特定の価格形成要因について調査範囲を限定するとか、あるいは論点が外れますけれども、評価の手法を合理化できる場合があるとするケースをここでは想定しております。ご指摘の、いろいろな投資家の目線によりまして想定する価格に差異があると。当然、投資家の資金調達能力やいろいろな個別具体の条件がありますので、そこは差異があるということは事実でございますけれども、鑑定評価としては、やはり標準的な市場参加者の目線で評価をしていくということが原則だと思います。

ご指摘の、投資家によって想定する投資価値に幅があるという点については、以前、部会長からご指摘を頂戴しましたように、鑑定評価とは別のコンサルタント業務として対応する道もございますし、そのあたりは不動産鑑定評価以外の不動産鑑定士の業務として幅広く対応していけるということは認識をしております。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。もし……。

【巻島委員】 そうすると、標準的なという、その人の属性というか……、なかなか難しいですね。

【前川部会長】 それはそうですよね。商業不動産は難しいと思います。

【巻島委員】 ありがとうございます。

【前川部会長】 はい、赤井さん。

【赤井委員】 ありがとうございます。先ほど国際化の進展の後にストック社会についてのテーマで耐用年数のお話が出て、後でもしご説明があるのであればそのときまたしますけれども、一番大もとのところに戻って行って、資料2-2の1ページのストック社会

の進展というところで、政策としての誘導の方向として、防災、それから、省エネルギー、的確な評価の実現ということは、つまり、そういう施策目的を支えるためのインフラとして鑑定評価が活用できるように整備をブラッシュアップするという、そういうことですよね。

それから、2つ目のところは、同じように、省エネではなくて、耐震とか再生というふうなところ、それから、もう1つ、喫緊の課題としての中古の住宅流通って、これはまさにストック社会というところで、かなり大きな政策目的がここに盛り込まれていると思うんですけども、それへの対応ということで3つ挙がっていますと。そのうちの、先ほどの真ん中のところというのが、これから深掘りをしていきますというご説明があった耐用年数のところ。それからあとは、個別要因を資料2-3のところにもっと大幅に拡充されたものというのがあります。

これ、事務局にお伺いをするか、あるいは実務家のワーキングの先生方にもお伺いしたいんですが、上の政策目的を達成するための基準のブラッシュアップという観点から照らしてこれで十分なのか、あるいは、今、深掘りをするというところは、要するに、今はこの時点ではやらなくても、今回の基準の改訂という形で出すのに十分な内容は盛り込まれていて、事後的にフォローアップで済むという重さの問題なのか、まずその辺の感覚をお伺いして、ちょっとまたご質問をさせていただくかもしれませんが、その辺だけまず教えてください。

【前川部会長】 よろしいですか。

【高橋鑑定評価指導室長】 今ご指摘いただきましたストック型社会への対応という政策目的ということでございますけれども、それへのブラッシュアップを図る面で、鑑定評価としてこれまで建物の評価方法が非常に手薄であったということは否めないと思うんです。ですので、先ほどご指摘の資料2-2の1ページ目のストック型社会の進展への対応というところの1つ目のポツですが、建物に係る価格形成要因については、例えば物流施設の評価などを先ほどもご紹介いたしましたけれども、これまでほとんど基準上書いていなかったというものを拡充させていただいたということもございます。また、未竣工段階での建物評価、これは既存ストックの再生、リニューアル等を前提とする評価を可能にするという観点からは、これまでできなかったものをできるようにするという観点からは、実務上では大きな前進の1つかと認識をいたしております。

さらには、原価法の規定の見直しにつきましては、今ご指摘もいただきましたけれども、建物評価というものが鑑定士の評価実務の間で、これも同様でございますけれども、例えば耐用年数の設定の仕方などがややもすれば機械的に設定しがちであったということについては、少なくともそこは今回改めていこうという方向づけを打ち出したものでございます。別途、後ほど説明がある予定でございますけれども、中古住宅市場の流通活性化に向けたさまざまな検討のグループ、検討会が今、動いておりますから、その動向も見据えつつ、先ほど申し上げたように原価法より深掘りした実務での対応のあり方については来

年度以降も引き続き検討させていただくという。

【赤井委員】 おっしゃることは非常にわかって、私もそういう理解なんですけど、これは後から表に出てくるものだと思うんですけども、どうもプレゼンとしての打ち出し方としてちょっとばらばら感がまだあってですね。前回の部会のときに私が申し上げた趣旨をおそらく若干反映させていただいているのは、資料3の総論の2つ目のところで、国土交通省として現状さまざま取り組まれているいい施策があるので、それは本来有機的につながっていて、相互に結びつきながら1つの施策を推進するものだと思うんです。だけど、後ほど深掘りしますというふうな形の表現のトーンになってしまうと、おそらくそういう趣旨が伝わらないのではないかなと。

よく見ると、改訂についてのところ、これ、ずっと読み込むと下のほうにそういう表現があったりもするんですけども、個別具体的な技術的な話はもちろんしなければいけないということは十分踏まえた上ではありますけれども、どうもそこが、要するに、全体のロードマップとして、全体でここまではできた、目標はこうであって、これが実はまだ積み残し、T0 D0 の部分があって、そこがどうできる、あと、先に何が見えてくるのかというふうなところが、きょうのお話を伺ってちょっと伝わってきにくいプレゼンテーションというか体系になっているなと思っております。その辺を少しご配慮いただけると、実務というか現場も含めて、それを受けてより世の中が動いていくという方向になってくるのかなと思いましたが、それでコメントさせていただいたと。

【前川部会長】 基準の内容そのものじゃなくて、プレゼンの仕方というか、もう少しそういった説明ですかね。

【赤井委員】 そうですね、だから、別のところでやるという、技術的にはやっているんだと思うんですけども、どうもバサッとここで切れて、それで、基準の改訂という形で出てきたときに、おそらく今の説明というのはなかなかついてきづらいと思うので、どういう形でこれ出していくのかなというようなことを思っていたところです。

【前川部会長】 はい。

【村木委員】 中城先生にさっきの質問について確認させてください。先ほどの中古住宅のところで経過年数を短くするという形で計算をする場合もあるという説明がありましたが、経過年数を短くするという点に関して、今の段階で基準改正案の中でどういうふう読み込むのかということについては、おそらくほとんどの鑑定士は、認識がないと思うのです。もしそれを基準の中で読み込むのであれば、もう少し基準に書き込むべきだと思いますし、経過年数は経過年数で事実なのだから、それで事実として、これから先のことの、残存耐用年数で対応すればよいのではないかと私は思っています。

中古住宅のほうは中古住宅のほうで、必ずしもこれは正式の鑑定評価ではないという認識のもとで、便宜的に経過年数を短く想定して最終的な価値を計算するというやり方なんだというふうに割り切ったほうがよいのではないかと私は思います。

【熊倉部会長代理】 赤井委員のお話は多分、今、国交省のほうでさまざまな委員会や、

あるいは基本になる成長戦略の中でいろいろ検討されている政策等との全体的な整合性がこの中にどう反映しているかというところがいまひとつだというご指摘だろうと思います。そこは今時点で流通の問題についていえば、まさに今、最後の詰めをいろいろやっているところだと思います。

それから、鑑定評価の部分でいくと、現実的にはあまり今まで関与してこなかったという事実がありますので、まさにこれを今ちょうどやろうとしているところなので、今、関連の委員会の中にも参加させていただいて並行的にやっている。そうすると、今この鑑定評価基準の中で統一的なコンセンサスをとるには、若干議論が必要なのかなというところで、目指す方向は多分ここでその方向性として、同じ方向であることが示されているのかなと思います。ただ、その示し方がいまひとつしっくりこないよというところをおっしゃっているのかなと。

【赤井委員】 まさにそういうことで、先ほど先生おっしゃったように、鑑定士はこれを見るわけですね。そのときに、先生おっしゃったような形で、やっぱりそこが伝わってくるようなものが多少中に入っていないとばらばらになってしまう。おそらくそうだと思います。それ以外の政策について、じゃ、鑑定士さんが全部見るかという、やっぱりここをベースに見ていくという部分がありますから、ここにそういう形でいかにインプリケーションを入れていくのかということは大変なのかなと思います。

【前川部会長】 石橋委員。

【石橋委員】 スtock型社会の進展への対応のところに集中して申しわけないのですが、何となく中古住宅の流通活性化の話と、ここで今議論されている部分が少し、何かやっぱり分断されているといいましょうか、これはこれ、あれはあれの的な感じで受けとめました。

中古住宅の流通のところでは一番かかわりの深いのは、ローンの問題として金融機関になるわけですが、その金融機関が中古住宅流通のある部分鍵を握っているという意味でいくと、先ほど、耐用年数についてややもすると機械的というお話があったのですが、その部分が、審査をする金融機関にとって、機械的でないということは逆にかなり意図的、恣意的なことにならないかという不安をどうしても持つわけです。

こここのところの合理的な説明が十分にできることが中古住宅の流通に非常に重要で、そこが鑑定書の中で信頼性を生んでくるということになりますので、断層ができることがないような形で実際には別々に議論されておられるのしょうけれども、最終的な打ち出し方としては、コンセンサスがとられている形に持っていただけないかなと思います。

あとは、これは言葉の問題かもしれませんが、資料2-2の1ページ目の、Stock型社会の進展への対応の一番下、赤文字で、既存物件のリニューアル後を前提とした評価を可能にということで、文章の中で「既存建物の増改築・修繕等が行われることを前提とする評価プロセス（「未竣工建物等鑑定評価」）」。ここだけ見ますと、まさに中古住宅の

増改築・修繕のことがあたかも未竣工建物等鑑定という表現ですが、資料2-3のほうの説明はむしろ、6ページの①のところに、「造成に関する工事が完了していない土地又は建築に係る工事（建物を新築するもののほか、増改築等を含む）」ということで、どちらかという、新築を意識して、増改築もそこに含まれるという、主従の関係がこういう書きぶりになっています。②③も、どちらかという新築をイメージさせる説明書きのように表現上読め、ご説明もそのような形で私は受けとめました。

この書きぶり、先ほどの既存建物のリニューアル後を前提とした評価という政策課題への回答の一つといえますか、そういう形での書き方が少ししっくりこない。政策課題と、未竣工建物等鑑定評価というところで説明を受けた、必要な設計図書とか、権利の様態の確認を行う請負確認書を収集しなければならないとか、この辺は未竣工建物のときにはまさにそうだと思うんですけども、増改築・修繕等のリニューアルを意識すれば違った書き方になるだろうという気もいたしますので、この辺も少し見直しをいただけたらありがたいかなと思います。

【前川部会長】 いかがでしょうか。

【熊倉部会長代理】 いいですか。

【前川部会長】 はい。

【熊倉部会長代理】 今、石橋委員がおっしゃった部分というのは、資料2-2の1ページでも、未竣工建物を2つに分けて書いてあるんですね。不動産市場の国際化の部分の3ポツ目でやっぱり未竣工建物と書いてあって、これがまさにどちらかという新築を指しているの……。

【石橋委員】 なるほど。

【熊倉部会長代理】 そういうふうに分けられていると思います。あと、これについての具体の総論的な意味の要件として、建築確認等の手続にプロセスしているとかいうようなことは共通だと思うんです。ただ、新築の場合の未竣工建物と、コンバージョン、いわゆる建物の用途変更等の部分は本質的に違う部分もあるので、それらについての具体のディテールについての取り決めというのは、ここの中よりはやっぱり実務での解説書の中、実務指針等でそういうのは決めていくというところで、なかなかここには書きづらいところがあるのかなと。ただ、そういう視点をもう少し出したほうが外から見てわかりやすいというご指摘だと思いますので、私ども、わかりました。そのように受けとめさせていただきます。

【前川部会長】 よろしいでしょうか。

【石橋委員】 はい。

【前川部会長】 ほかに。白田委員。

【白田委員】 今の石橋委員の前段の質問とちょっと共通するのですが、「ややもすれば機械的な減価償却の件」でありますけれども。この指針案について、いわゆる税法との関係というのはどのように整理されているのかだけちょっと確認をさせていただきたいと思

います。特に銀行等金融機関はやはり税法によって定められた基準に従うことが後での争議が少ないと当然考えるわけで、個別案件については当然、税務署にこういう理由だからという申請を出して耐用年数を短くするという事は可能です。またあとは、中古住宅については早期償却という方法もあります。ですので、必ずしも全てが新築の60年というような同一年数での償却である必要はない訳です。一方、個別案件ごとにこのような早期償却や税法で認められた手段ではなく、まさに石橋委員がおっしゃったように、ここでの指針の中で鑑定士が独時に耐用年数を決めるということで起こる争議というんですか、それらの問題に対してどうやってこのような指針が守ってくれるのでしょうか、その点がちょっと気になります。

先ほどちょっとご説明ありましたが、アメリカでも、自分が住んでいる場合とそれこそホテル賃貸は減価償却が全く違っていて、アメリカは中古でもホテル賃貸では27.5年と非常に短い期間の償却でオーナーサイドには償却が認められている訳ですが、日本は用途別という特別な扱いがありません。中古で購入した場合、税法で認められている中古の早期償却を利用すれば、銀行もそれでいいですよということで話が通ると思いますね。ですから、こういう指針を出したときに税務当局との合意がどのぐらいとれるのか、その辺がちょっと気になるので、ご意見いただければ。

【中川委員】 よろしいですか。

【前川部会長】 はい。

【中川委員】 先ほど来、経過年数で実態に応じて短く見られるということについては、私は非常に大賛成です。ただ、ほかの部分でも、建物評価についていろいろ見ましようということで、いろいろな項目が入ってきているわけですね。それについて、例えば長期優良住宅の認定とか性能評価とか、そういうやつもあって、ほんとうに価格が左右されているのか、それとも、あるべき論、ノーマティブな、いいんだから高く評価したほうがいいよと。市場価格がほんとうに違っているのかどうかは必ずしもよくわからないんだけど、そこに入っているかもしれないなと思いつつ見ているんですけども、ただ、それは多分ややバックがあるのかなと思いつつ何も言いませんでした。

特に重要なのは、中古住宅が、いい管理をしたり、いい手入れをしたようなものについて全然評価されなかったことについて、今、国交省を挙げて、住宅局が、原価法の見直しをしましようとか、あるいは不動産市場の改革をしましようとか、金融機関も含めて何か変えましようという形になっていたわけですね。ところが、それはおそらく金融機関の態度が変わらないと実際には変わらないし、あるいは不動産市場の参加者の態度、売り手とか買い手の態度が変わらないと多分変わらない。

ただ、変わらない中で、ドグマティックに不動産鑑定士がそれをノーマティブに評価したもので上げたような評価をするということは多分実態上できないと思うんですね。だから、そういう意味では、ここでの経過年数で短くできるとかそういう装置を入れたということは、おそらく不動産市場改革が非常にコミットする、あるいは浸透する、あるいは住

宅局の中古住宅流通に関する改革がすごく市場から信頼を受けるとか、そうしたこれからの政策効果みたいなものを織り込んで前もって装置をやっていくということに近いのかなと、私はそう思いました。

だから、ここでのそういう心を表現したほうが。そうしないと、何かわからないけれども、あるべき論をいきなり不動産鑑定士に押しつけているような感じがして、白田委員が言うような税法上の何ちゃらがなるとやっぱりすごいことになってしまうと思うので、何か時間軸を持ったそういうものを入れたということを私は表現したほうがいいのかなと思いました。

【前川部会長】 基本的には鑑定評価だから、市場価格を出すものですよ。ノーマティブなものを出すものではないから、もしこの中に情報の提供という意味で評価書の……、あくまで求めるのはマーケットプライスだと思うんですね。有効利用にされていないようなビルというのは、新しくてもほんとうは価値がないんですよ。だから、そういう意味では、あくまでも鑑定で目指すのは市場価格なんだけれども、さっきの耐用年数の話というのは、もう1つ、市場価格を検討する上での情報だと思うんですね。それを本来、適切な情報提供者としてどれぐらい書き込めるかというか、それが重要なことかなと。

結果で出すのはあくまでも、物理的に残存耐用年数が何年だというんじゃなくて、経済的耐用年数というのはマーケットプライスに近づけるためのものなんですけれども、その辺の検討プロセスをできるだけ鑑定評価書の中に織り込んでいくことがもしかしたらマーケットの情報の整備につながるかもしれないと思うんです。ただ、最終的にはやっぱりマーケットプライスを求めるものであって、税法上の耐用年数に基づいた価格を求めるものじゃないんですよ。そういうふうには思います。

【前川部会長】 はい。

【杉本委員】 今回の鑑定基準の改正で価格について非常にきめ細かな対応をしていただけになって、非常に関係の方のご努力があったと感じております。ありがとうございました。

企業会計のほうで鑑定評価あるいは不動産の時価評価ということ考えた場合、おそらく実務ではここまで細かく前提条件を整理していないというのが実態だろうと思うんです。おそらく鑑定をやる方が企業会計の用語を使うときも、会計士とかが考えるほどその定義について非常に腐心するということはないんじゃないかなと思うように、やはり専門領域が違いますので、そこら辺、会計のほうはどちらかといいますと、時価の結果の部分についてはほぼ無条件で受け入れているというのが日本における会計監査のプラクティスではないかと思います。

そういうふうにして見たところ、用語の問題ということはいろいろあるんですが、会計士等が不動産鑑定評価書を見るときに、中身の減価償却とかその数値を逐一検証するということが実際にはあまりなく、そこで出てくる減価償却費と会計上で使われている減価償却費が大きく違っていたとしても、その影響で会計上の減価償却費が影響を受けるという

ことはあんまり考えられないんじゃないのかなと私自身は思っています。そもそも不動産鑑定で使っている用語は、資産あるいはプロパティの価値を出すためにその限界において使っているわけで、企業会計とは根本的に目的が全然違うわけです。

しかしながら、全く同じワーディングを場合は、やはりどこかにその旨のわかりやすい表記があってもいいんじゃないのかと思っています。以前証券化の鑑定評価について特定価格の考え方ができたときにも、企業会計の世界で「正常」でない「特定」とか「限定」と言うとかかなり衝撃的な言葉の使われ方でもありますので、「何なんだろう」と非常に話題になったこともありましたが、同様に鑑定評価で用いる用語は企業会計とは全く違う意味で用いているんだということを明らかにするということが必要と感じます。

それから、土壌汚染等についてスコープ・オブ・ワークということを今回検討していただいているわけですが、企業会計で用いられている不動産鑑定評価は、非常に信頼をも用いられている実務を考えますと、最も求められている情報はやはり結論の価格部分でございます。価格に関する結論の近くにスコープ・オブ・ワークの前提、あるいはユーザーとして会計監査人を想定しているのかどうか、あるいは財務諸表読者までを想定している範囲に入れているのかという前提がわかるようなコメントなり表記が価格の近くに入っていると、おそらく誤解が少なくなるんだろうなと思います。

同様の意味で、こちらの資料2-3の1ページ目の③の下のほうに、財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合ということ特例扱いとなっておりますが、この場面の対応する引当金が計上されているかどうかというのはおそらく決算書をパッと見ただけではわからないことが多いと思うんです。仮にここの引当金が計上されているということによって何らかの原則から外れるという取り扱いをしているという場合には、その旨についても価格の近くに何らかのお知らせをしていただけますと誤解が少なくなると感じております。以上です。

**【熊倉部会長代理】** ありがとうございます。今、かなり実務に近いお話をご指摘いただいたので、実務のほうから、どのような考え方であるんだということでお話しさせていただければと思います。確かに財表に関わる鑑定評価というのは、依頼者の方から明確に明示される場合とそうでない場合もあるので、なかなかその切り分けが正直言って申しわけないんですが難しい部分があります。また、鑑定評価書の利用にあたり、会計士さんが見る場合、それから、依頼者さんが見る場合とでやっぱり重点の置き方も違うので、今、杉本委員のおっしゃったのは、会計士さんの立場からするとこういう順番で物事が書いてあるとやりやすいよねということだと思うんです。依頼者さんとは必ずしもそこは一致していないと思うので、そういうことも念頭に置きながら、いろいろこれから実務指針をつくっていく過程の中で、今のご意見を踏まえて、財表に係る鑑定評価ということに認識される場合は、そういうことも理解しながら実務において対応するということをやってみようというようなことで、これは我々の中で受けさせていただければなど。

それから、もう1つ、用語のお話でございましたが、これは会計士さんは会計士さん、

鑑定士は鑑定士で、他の専門家の作成した成果物についての活用の仕方をそれぞれ決めているわけでございます。それぞれのルールの中にとって使いながらやっていくわけでございますので、そういう中でお互いの違いも相互認識をしながら、これは前回、先ほど資料3で、4つめでしたか、委員のご指摘ということで、たしかこれ、白田先生がおっしゃった部分だと思いますが、こういうことについても、これからもいろいろ関連の中で意見交換しながら、相互認識を深めて理解していく中でやっていく以外はないと思っておりますので、それを引き続きやらせていただければと、そんなふうに思います。以上です。

【前川部会長】 ありがとうございます。よろしいですか。

じゃ、ほかにご意見あるでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、さまざま貴重なご意見をいただきました。鑑定基準の改正の内容については異議はなかったように思いますが、表現の仕方とか、大きな政策の位置づけとかその辺の説明の仕方とか、そんないろいろな貴重な意見をいただきました。

これに関しては事務局で検討の方向性を修正することとしまして、具体的な内容については、私にご一任いただくということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【前川部会長】 どうもありがとうございました。

続きまして、今後の進め方について、事務局から説明をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【大竹地価調査課企画調整官】 それでは、資料5、今後の進め方について説明させていただきます。

本日もご議論いただきました内容、ご意見等を踏まえまして、基準等の改正案、またその説明の仕方について検討させていただきました上で、部会長のご了承をいただきまして、その後に公布に向けた手続を進めさせていただきたいと思っております。施行日については、実務関係者への十分な周知等に要する期間の確保に留意しつつ、公布から半年後を目途としております。

また、2ポツのほうで今後の課題と書いてございますが、今般の基準見直しを実務に着実に定着させることと、また、信頼性のある鑑定評価制度を維持するために、引き続き取り組むべく今後の課題を記載してございます。

1点目は実務への定着ということで、実務レベルで基準を補完する実務指針等の策定とか、鑑定士等への研修が重要であるということと、国及び連合会が不動産鑑定士に対するモニタリングを行い、必要に応じて改善のための措置を行うことが効果的であるということとでございます。

2点目は既存建物評価手法の精緻化ということで、先ほどのご説明でもございましたが、不特法の改正とか中古住宅流通促進の取り組みなど良質な不動産ストックを形成していく取り組みが進められておまして、中古住宅流通促進に向けた今後の取り組みを踏まえつつ、原価法をはじめとする既存建物に係る評価手法の一層の精緻化に向けて引き続き検討

する必要があるということでございます。

2ページ目に行ってくださいまして、3点目でございますが、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直しということですが、平成20年に策定しました海外ガイドラインについて、新たな評価ニーズに的確に対応していく観点から、諸外国の鑑定評価制度に係る基礎的な情報の追記や、国際的な評価実務の実態を踏まえ課題となる事項について引き続き検討を進めるということでございます。

4点目でございますが、不動産鑑定士の資格取得後の研修制度等のあり方についてということで、鑑定評価の能力や技術の維持・向上が求められている一方で、昨今、投資家や利害関係者に影響を与えるような不適切な事案も発生しているということで、鑑定士に対する継続的な研修制度のあり方や、鑑定評価の品質を確保するための仕組み等の必要性について検討する必要があるということでございます。

資料の説明は以上でございます。

【前川部会長】 ありがとうございます。

説明のあった内容について、ご質問とかご意見ありましたらお願いいたします。

はい、小林委員。

【小林委員】 意見というか感想といいますか、今回の改正というのは、平成19年の証券化不動産の鑑定評価基準に次ぐ、非常に広範囲のしかも深い改正だと思います。きょうの皆さんのご意見を伺って、鑑定士への期待であるとか、あるいはここまで責任を負わせるのかという、1つの思いやりみたいなものを感じました。

ただ、特に、ショッピングセンターとか、ホテルとか、ヘルスケアとか、あるいはゴルフ場とか、そういう特殊なアセットについての評価のニーズも非常に高まってきておりまして、やはりこれからの不動産鑑定士は、一般的な不動産の評価に関しても、今回の改正で、さらに日々の研さんは積まなければいけないんですが、非常に専門特化していかなければならない。逆にそれによってさらに専門を高めていって、それが社会の信頼を得るんではないかと、そのようなことをきょう皆さんのご意見を伺っていて感じました。

【前川部会長】 ありがとうございます。何かほかに。はい、石橋委員。

【石橋委員】 私も非常にこれだけ広範囲の見直しに尽力された皆様方に大いに敬意を表したいと思います。

これからの鑑定のあり方への期待という点で、ひと言申し添えたいと思います。例えばまずいかもかもしれませんが、いわゆるホームドクターの開業医のように、全国の地元に通じて、地場の企業や個人のお客様に日常的な鑑定サービスを提供されておられる方々と、非常に専門特化して、お医者さんでいえば、総合病院や専門病院で高度に専門細分化してゴッドハンドと呼ばれるようなことを求められる鑑定士の方々と、それぞれのニーズに合った役割を分担してそれぞれ進化、定着していただければいいのかなと思います。

【前川部会長】 ありがとうございます。白田委員。

【白田委員】 今回、非常に細かい、ほんとうに細かい部分まで指針を作成いただいて、

非常に参考になりましたし、事務方のご苦勞は大変なものだったと思います。

私は、国交省の土地鑑定委員会を9年務めさせていただいており、会計学の国家試験が鑑定士試験にはございます。国際会計基準がこの9年の間に入ってきてまして、鑑定と会計の結びつきというのがますます深くなってきていると思います。鑑定協会のほうでも研修などを積極的にされていまして非常に頭が下がる思いなんです、一方で、受験者の会計学の試験の点が、もう試験問題を作成したらいいのかと思うほどの水準になってきております。それだけ鑑定を目指そうという方が、会計は鑑定に関係がないと思っているのではないかとしか思えない試験結果なのですね。社会では、企業の資産の再評価、減損、さまざまな面で鑑定士さんをお願いをして財務数値を確定しようという動きが高まっている中で、鑑定士試験では会計は捨て科目であるというふうな方向になっているのではないかと非常に懸念しているわけです。

それで、さっき資料5にございました研修のあり方についてのところに、もちろん「等」と書いてあるので会計の研修も含まれていると承知しておりますが、できれば、やはり会計数値の確定や企業からの鑑定の依頼がこれからは増えていく、しかも鑑定士さんの鑑定結果が非常に大きな影響を及ぼすということを鑑定試験を通られた方に認識していただけるような講習、研修なりを、含まれていると思いますが、ぜひともさらにご検討いただければと思います。

【前川部会長】 ありがとうございます。ほかによろしいでしょうか。

よろしいようでしたら、今後、事務局の方にて不動産鑑定評価基準等の公布に向けた手続を進めていただければと思います。

それでは、議事については、これで終了いたします。

続いて、報告事項2点ありますので、事務局から続けて説明をお願いいたします。

【村木委員】 それでは、報告事項の1番目に、日本不動産鑑定士連合会から、ヘルスケア施設評価に関する取り組み状況をご報告させていただきます。資料6を見ていただけますでしょうか。

2ページのところで、これは先ほど指導室長のほうからご説明ありましたように、ヘルスケアリートの設立をめぐる動きとしまして、昨年6月に決定されました日本再興戦略があり、そこでは高齢者住宅の運用や病院についてもガイドラインをつくるということが提唱されています。

不動産証券化協会のヘルスケアリートに関する供給促進のためのREITの活用に関する実務者検討委員会というのがあり、昨年12月に中間取りまとめが行われました。ここにおいて、デューデリの問題だとか非常に多くの問題があぶり出されました。

また、この2月にヘルスケアリートに係るガイドラインの素案が発表されました。これは素案で、26年度中に成案になるよう検討されるわけですがけれども、ここではその素案の中から抜粋しております。

まず4において、取引一任代理等の認可取得に当たって資産運用会社が整備すべき組織

体制というところで、（このガイドラインは資産運用会社を対象としたガイドラインですが、）認可取得に対してやるべきこと、それから、ヘルスケア施設の取引そのものものに特に留意すべきことなどという項目において「ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、事業特性を十分に理解している者を配置等すること」というようなことが重視すべきこととして挙げられています。

以上が今までの国の施策の流れです。

では、鑑定士協会連合会のほうではどういうふうにやってきたかということをお願いしますと、次の4ページのほうを見ていただけますでしょうか。平成17年に証券化不動産に係る基準改正、各論第3章ができたときに、事業用不動産の鑑定評価に関する記述が非常にまだ手薄だなどということを認識しまして、その後、ホテル、商業施設、物流施設の研究報告を発表いたしました。

その2年後に、その後、ヘルスケア関連施設もということで、私が座長をさせていただきましたまして、2年間研究いたしまして、ちょうど去年の3月に「高齢者住宅・施設、病院の不動産鑑定評価」という研究成果を発表させていただきました。

今年度につきましては、昨年度の委員会に引き続き、また調査研究委員会の中にヘルスケア関連小委員会を設置しております。その中で、特に最近急激に伸びているサービス付き高齢者住宅の評価手法をもっと詳細に研究することと、それから、事業用不動産の評価は不動産鑑定といいたしても事業の評価に近いところもございますので、法的観点とか、プロパティマネジメントの観点等、いろいろな観点を踏まえて、ヘルスケアアセットの評価を研究していこうとして鋭意進めているところでございます。

研修に関しては、次の5のところにあります。証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修を毎年行っておりますが、その応用研修の際、ヘルスケアに係る取り組み等について今年度も説明、報告をしております。それから、今後の話ですが、先ほどのヘルスケア関連施設の研究成果につきまして、26年4月、来月からeラーニングの研修を実施する予定にしています。

ここで、先ほどの研究報告の内容を簡単に申しあげます。次の6ページにあります。この研究報告の構成は、高齢者住宅・施設編と病院編に分かれ、それぞれ基本的な知識と、実際の評価をどうするのかということについての概略を説明しています。これを見ただけですぐに評価ができるわけではありませんけれども、少なくとも評価の基礎知識と考え方の筋道はこれで一応わかるというものです。

その内容の特徴は、7ページに書いております。まず、事業用不動産共通の留意点としては、事業用不動産、オペレーショナルアセットの価値は、（これに対応するものはオフィスやレジデンスですが、）土地・建物の物理的な価値ではなく、事業者の事業能力、ブランドに大きく依存するということです。したがって、土地・建物の価格まずありきではなくて、その事業の特性をきっちり見ていかないといけない、ホテルならホテル、商業施

設なら商業施設の事業を、限られた時間の中で鑑定士が解明していくことにチャレンジをする必要があるということです。鑑定士にとって当該事業について事前に勉強しておくことが重要だというメッセージを出しています。

それから、先ほどの白田委員のご質問のところから出てきました図にもありましたが、事業用不動産は賃貸市場が非常に未成熟なものです。自社で運営も不動産の所有もやっている病院だとかホテルとか商業施設もありますので、そういう場合も賃貸借契約、賃料負担力を想定して評価をすることにしています。こうすることによって、他の同種の物件との横の比較ができるようになるというメリットがあります。賃貸を想定しなくて、直接評価することはできるのですけれども、難しい事業評価に近くなりますので、鑑定士としては賃貸を想定するということが多いです。

次に、ヘルスケア関連施設の固有の留意点では、介護施設、病院共通のものとしては、介護保険、医療保険などの保険の制度改変リスクがあることや、サービスの内容が、3つの要素、すなわち医療・介護サービス、住居を提供するサービス、それから、食事などのホスピタリティーのサービスの3つの組み合わせで成り立っていることです。片方の極はサービス付き高齢者住宅で、住居に介護サービスがついているものです。もう一方の極は救急病院で、高度医療サービスに一晚ベッドに寝ると言う住居サービスが付いているものです。このような観点でリスクリターンを見ていく必要があるということや、公共性や国家の財政上の制約があるために供給規制があることなどが共通の特徴です。

病院に関しては、特に非営利原則がありまして、財務諸表を見てもその価値はよくわかりません。その数字は鑑定評価そのままに使えるので、規模や診療科などを比較しながら同様の病院と横の比較をしながら数字をつくっていかないと評価がなかなか難しいということです。また、経営者によって病院経営は非常に大きく業績が左右されますので、そういうところは気をつけないといけません。

高齢者住宅のところでは、サービス付高齢者住宅から高級老人ホームまでいろいろなモデルがあることや、入居一時金の扱いをどう扱うかというようなことも踏まえて、鑑定士が一定の目線で、考え方の筋道を同じくして評価できるようにすること、言い換えれば、でき上がった鑑定評価書の横の比較が可能になるように目指していきたいと思います。以上です。

**【前川部会長】** どうもありがとうございました。

では、続けて、中古住宅、お願いいたします。

**【矢吹不動産課不動産政策調整官】** 資料7をお願いします。不動産課の矢吹といます。本日は機会をいただきまして、ありがとうございます。資料7で、先ほど来少しお話がありましたが、中古住宅、特に戸建て住宅を想定していますけれども、戸建て住宅の評価のあり方について現状を少し変えていけないかということで検討しております。

1枚おめくりいただきまして、検討会を設けて、今、会合を重ねているところであります。問題意識は、右上のほうの図がまさにそのものなんですけれども、中古の戸建て住宅

は、大体20年とか25年でいいものも悪いものも一律に減価をするというのが現状になっていて、それが中古住宅流通の大きなボトルネックの1つになっているのではなかろうかというのが共通の問題意識としてはございます。

それをどうしたいかというのは、矢印で右のほうの四角にあるんですけども、やはり物としては、住宅は適切に手入れをすればもっともつだろうと。20年とか25年ではなくて、50年とか60年とか70年、物によっては100年ぐらいもつだろうというようなことと、あとは、その間に適切にリフォームをすれば、その価値は適切に評価されるべきであろうという問題意識を私どもは持っているということです。

戸建て住宅ですので、なかなかいい値段がつかない環境下では、取引事例比較法もなかなか使いにくい。戸建て住宅であれば、賃料の水準もそれほど高くありませんので、DCF法でもなかなかできないということで、原価法をもう少し精緻化ないし運用改善をすることで評価の適正化を図れないかというのが大きな方向性でございます。

1ページの下段が、お集まりいただいた委員の先生方で、中城先生にもご尽力をいただきました。それで、今、最終的な取りまとめをしている段階ですので、本日の段階ではまだ指針の案なのですが、ご紹介させていただければと思っております。

2ページをお願いします。中身に入る前に、大きな全体のフレームでございます。真ん中ほどの青の枠が、先ほど申し上げたあり方検討委員会ということです。ここで一定の指針を年度内に出したいということです。

また別途、まさに本日ですけれども、緑の箱でお示しする鑑定評価部会で、基準の改正に向けて進んでいらっしゃるということです。

下のオレンジなんですけれども、先ほども少しお話がありましたが、金融機関の担保評価をもう少し変えていけないかということをお我々は思っています、金融機関とラウンドテーブルという場を設けておりますので、この検討会の検討の状況なども、そこで今、働きかけをしているということでございます。

今後の道行きですけれども、紫のラインにしております。私ども、宅建業を所管している部局ですので、宅建業者が物件の査定をするときに使う価格査定マニュアルの見直しに取り組むというのは来年度の話です。紫のラインで上にのっかっていますけれども、不動産鑑定士はやはり非常に大きなプレーヤーだと思っていますので、不動産鑑定士が中古住宅の評価をするときの、例えば実務上の指針のようなものにも、この検討会の結果をうまく反映していただいて、そこでうまくできないかなということがあります。

ラウンドテーブルは引き続きやりますので、これらの取り組みを通じて、主に建物の売買、取引のときにいいものに価格が適切につく、担保評価についても適切な評価がされてローンが出やすくなるという環境を我々つくっていきたいというのが大きな柱でございます。

おめくりいただきまして、時間も限られていますので、ポイントだけかいつまんで申し上げます。中身に入るんですけれども、3ページでございます。住宅全体で一律に減価す

ということではなくて、住宅を部位に分けるとするのが1つのみそです。その部位ごとに当然寿命がありまして、減価をする要因も違ってくるということで、私どもの検討会では、左下の表1のような全体で10区分、リフォームの範囲などそういうものも考えて、モデルとして10区分に分けてはどうかという議論をまずしました。それぞれに価値を出して、最終的に足しあわせて、住宅全体の価値にするという方向でございます。

大きな流れのポイントの1つが、図1、右下なんですけれども、大きく、基礎・躯体とそれ以外、インフィルで分けます。基礎・躯体はかなり長くもちます。50年とか60年、70年もちます。内外装設備、インフィルの部分はやはり陳腐化も早いので、一定程度経年で減価をします。さはさりながら、適切にリフォームすれば価値が戻る、それは何度でも戻るといふ原則はやはり置きたいなということを思っています、基礎・躯体の性能が維持されている間は、リフォームをしたらその価値が適切に回復するというルールをつくれなかと。逆から申し上げますと、基礎・躯体がだめだったら、いくらリフォームをしてもそこを積極的に評価するというのはやはりいかなものかということがありますので、基礎・躯体がもっている間はリフォームを何回でも拾えるよという原則を置けないかなというのが大きなポイントの1つでございます。

4ページをお願いします。そうすると、基礎・躯体はどのぐらいもつんだと、何でだめになるのかということなんです、材の研究をされている先生方にお話を聞くと、図2で下のほうなんですけれども、木造住宅、つまり、木ですけれども、木の性能というのは、一定の要因、例えばシロアリとか、水が入って腐るとか、そういう要因がない限り、機能としてはずっともちます。つまり、図2でフラットの線を引いているのはこの考えに基づくものです。一定の劣化要因、アリが入るとか腐るとか、そういうトリガーがあったときにガクンと価値が落ちるということでした。

さはさりながら、4ページの真ん中ほどに少し書いているのですが、ただ、そういう劣化要因が発生するリスクというのは経年によってある程度増えていくでしょうということ、一定の減価のモデルを置きたいということです。真ん中ほどに※で書いていますけれども、既存の制度をうまく援用できないかと思っています、例えば住宅性能表示制度で、劣化対策等級に2とか3とかがあります。その劣化対策等級に応じて一定の減価のモデルを置くと。例えば50年とか、対策等級3であれば75から90とか、長期優良なら100年度程度という年数をまず1回置いてみるということです。

もう一ひねりありまして、その下の箱なんですけれども、一戸一戸個別の住宅を見ていて、インスペクションをして、基礎・躯体に問題がなければ、耐用年数を戻すという方法論がとれないかと。実際には築40年なんですけれども、基礎・躯体はしっかりしている、アリも入っていない、水漏れもないということであれば、例えば築10年というふうに基礎・躯体の年数を戻すという形で年数を回復させる、価値を回復させるということができないかなというのがまた1つのみそでございます。

5ページの一番上の箱に、短縮の例という箱をつくっておりますけれども、劣化が進行

していないと確認された場合、実際の築年数より短縮した年数を評価上の経過年数と置くと。何年戻すのかというのはもう少し研究が要るんですけども、考え方としては年数を戻す、縮めるということで価値を拾えないかと。これはまた逆もありまして、見てみてもうぼろぼろだったら、実際に築20年でだめだったら、そこは築20年のままで評価する、あるいは築20年ですが評価上の経過年数は40年ですなどと年数を伸ばすことで価値を失わせるということもあり得るということです。このように年数で伸び縮みさせるというところが肝の1つにできないかなということでもあります。

5ページの中ほどで内外装・設備、インフィルの部分は、先ほど申し上げましたが、やはり機能の劣化もありますし、まず陳腐化があるということなので、一律に減価をする。それぞれの部位ごとに、例えば交換周期などがメーカーで定められていますので、一律に減価するのですが、リフォームをすれば、その価値が回復するないしは向上するというような原則を置けないかということでございます。

5ページの下ほど、これは今後の課題で、どうやって市場に浸透させるかというところなんですけど、この新しい方法で評価をした場合に、現状の評価では、上物はほとんどゼロ円とか非常に少ない価格ですので、乖離する可能性があるということやはり認めざるを得ないと思っています。

市場価格と乖離しているということをも認めた上で、どうやってそれを市場に浸透させていくかということですが、ここは6ページの下の方に絵を描いております。例えばということでもまだまだ詰めなければいけないのですが、図3で左下ですけれども、点線で囲ってあるのが今のマーケットです。築30年で1,500万です。築30年だと、多分建物はほぼゼロ円になるということです。

ただ、この家は非常にいい管理がされている、もしくは適切なリフォームを最近行ったということが明らかになれば、新しい方法で評価をすると、例えば900万ぐらいありますよということがわかり、土地と合わせて2,400万円ぐらいですよということを、買い主、売り主がそれぞれの目で見ると、そこから取引が始まって行って、最終的には当然市場調整が行われますので、例えば500万ぐらいで成約をするということで合計2,000万ですね。そうすると、建物ゼロ円だったものに500万の価値が認められて、そこで取引をされていくということが将来的にはできないかなというのがアイデアの1つです。これは価格をどう見せるかというのは、二重価格の問題もありますし、消費者の混乱を招いてはいけないので、そのルールメイクはこれから考えなくてはならないのですが、市場への浸透としてこういう方法が1つあり得るのではないかということです。

右下、図4ですけれども、これは価格ではなくて年数で表現してはどうかということです。従来と書いていますけれども、今は「築25年で過去にリフォームしました」ぐらいの情報しかない。例えば1つのルールを、何かしらの基準をつくって、この物件Xについて、築25年でもいいリフォームをしているから、実質的には築10年ですよという指標を1個つくるということです。そうすると、買い主さんは、例えば物件Aと物件Bと比較し

て、物件Aは築40年で古いんですけども、非常にいい管理がされている住宅であれば、実質的には10年ですよと言ってあげる。物件Bは、築25年なんですけど、あまり何もしていない、建てただけですということであれば、それは築25年ですということ、消費者の方が中古住宅を選びとるときに1つのパラメーターのような指標ができないかなど。これもやり方はまた考えなければいけないんですけども、このような価値を消費者に見せていくことで市場を何とか変えていけないかなというように我々目指しているということでございます。

先ほど税のお話もありましたけれども、この新しい評価は、一定のルールの下に物件を個別に見て行って、いいものをいいと評価するという市場をつくりたいということです。税は、どちらかという税の公平性の観点とか負担力の観点で、個別性があまりなじまないのではないかなど我々は思っていますので、先ほど中川先生がおっしゃられたように、いいものが適切に評価されるというマーケットが整ってくれば、その先には税のお話があるかもしれないのですが、現段階でこの評価を使うことによってオートマチックに税が変わるということはないのではないかなということを、我々は今のところ思っているということでございます。

すみません、駆け足でしたけれども、今取りまとめ中の新しい指針についてご説明を申し上げます。

**【前川部会長】** ありがとうございます。

それでは、今の説明のあった内容について、ご意見とかご質問等がありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。おのおのの委員会で検討していただくということで、報告を受けたいと思います。

どうもありがとうございました。本日の議題はこれで終了いたしました。皆様の貴重なご意見どうもありがとうございました。

それでは、ここで、事務局にお返しいたします。

**【大竹地価調査課企画調整官】** 本日の閉会に当たりまして、江口土地・建設産業局長よりご挨拶を申し上げます。

**【江口土地・建設産業局次長】** 土地・建設産業局次長の江口でございます。委員の皆様方には約2年間の長きにわたりましてご審議をいただき、鑑定評価基準の案をおおむね取りまとめるに至ったということで、厚く御礼申し上げます。きょうも、事務局の詰め甘いところをはじめとして、非常に有益な議論を最後の最後までいただきました。不動産鑑定評価制度に対する委員の皆様のご熱意とか愛情とか、そういったものを非常に強く感じたところでございまして、ほんとうに改めて感謝申し上げます。

今回の鑑定評価基準の改正ですけれども、先ほど来ご説明していますように、不動産市場の国際化、あるいは不動産の証券化の一層の進展、さらには中古住宅市場の活性化が強

く求められる、そういった背景のもとでの見直しでございまして、今回の見直しによりまして、不動産鑑定制度が引き続き重要な社会インフラとしての役割を果たしていけるのではないかと考えております。

それから、先ほど来、中古住宅につきましてご議論ございました。鑑定評価基準が先頭を切って世の中を変えていくという、そういう性格のものではございません。ですから、今回の改正で、中古住宅が突然、ゼロの価値のものが何百万になるという、そういう代物ではございませんが、通常は世の中がこういうふうに変わっていった、それに応じて鑑定評価基準を直していくということなんでしょうが、今回、世の中を変えていく上で鑑定評価基準が少し貢献できるのではないかとそういうことで、原価法についての見直しに取り組んでいるということでございます。

今回の鑑定評価基準でございますけれども、実務面できちっと定着していくということが今後の課題になってまいりますので、不動産鑑定業界の皆さんはもちろんのこと、利用者の皆様、その他有識者の皆様の引き続きのご支援をいただきながら、さらなる不動産鑑定評価制度の発展を図っていきたくと考えておりますので、引き続きご協力をお願いしたいと思います。どうもほんとうにありがとうございました。

**【大竹地価調査課企画調整官】** 最後に、事務局からの連絡事項です。

お手元に置いてあります「旅費請求に必要な確認資料」にご記入をお願いいたします。この後、皆様のもとへ回収に伺いますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

また、本日の資料のうち、前回資料をとじ込んだハードファイルとピンク色の紙ファイルにつきましては、事務局で保管いたしますので、そのままお席に残しておいていただきますようお願いいたします。

それでは、これにて、第32回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。